

# woon woord

NR 40  
APRIL >  
JUNI 2017

P706313 - Brussel X



**Vlaanderen**  
is sociaal wonen

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN



**COMMUNICEREN  
MET HUURDERS  
VIA SOCIALE MEDIA**

**BURENBEMIDDELING  
IN ANTWERPEN**

Lieselotte Peters & Johan Aerts

renovatie-noden  
inschatten  
met de scorecard





## Goede buren

FOTO MARTINE KINABLE

Beter een goede buur dan een verre vriend. Het is een cliché, maar clichés zijn er vaak om een reden. In een fijne buurt leven, is een belangrijke component om ergens graag te wonen. En je buren kennen, helpt daarbij.

In mei is het opnieuw burendag in heel wat steden en gemeenten. Een mooi initiatief om het contact tussen bewoners te verbeteren en te versterken. Het is maar één voorbeeld van zoveel initiatieven. Ook sociale huisvestingsmaatschappijen organiseren regelmatig wijkfeesten, een welkomstdrink in een nieuwe buurt, huurdersmomenten, ... Of zoals recent een film met wijkbewoners in Oostende of het voortraject met de huurders bij de pop-upkantoren van Woonhaven Antwerpen.

Maar soms lukt samenleven toch niet. Een goed gesprek, eventueel met hulp van burenbemiddelaars, kan heel wat miscommunicatie rechtzetten. De dienst burenbemiddeling uit Antwerpen vertelt in dit nummer hoe zij werkt en geeft enkele tips mee. Hun doel gaat verder dan alleen het conflict oplossen: de bemiddeling moet het begin zijn van een langdurige, goede relatie tussen beide buren.

Want, een goede buur is meer dan dat potje suiker lenen. Goede buren zorgen voor een sterk sociaal netwerk in een wijk. En dat netwerk verliezen, is voor heel wat bewoners een reden om niet te willen verhuizen. In dit nummer vertellen enkele SHM's dan ook hoe zij inzetten op levenslang wonen in hun wijken.

Tine Hendrickx, woordvoerder



“In een fijne buurt leven, is een belangrijke component om ergens graag te wonen.”

Tine Hendrickx

## Colofon

**WOONWOORD** is het driemaandelijkse vakblad voor sociaal wonen, gemaakt en uitgegeven door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)

### hoofredactie

Tine Hendrickx

### VMSW-kernredactie

Chris Anseeuw, Isabelle Barberis, Wouter Bosmans, Gerd De Keyser, Yoo Jung De Loof, Ellen De Smet, Jozefien Kiekens, Lieselot Laureyns, Elsie Luppens, Nadja Nys, Irène Rauch, Ann Reynaert en Lise Van Hout

### VMSW-fotografen

Martine Kinable (p.2), Emily Ampe (p.15), Jan Loeman (p.13, 14, 21, 22, 23), Isabelle Plancquaert (p.18, 19, 28), Gery Spirinckx (p.16, 20), Isabelle Barberis (p.32)

### cartoons

Jan Loeman

### redactioneel advies, eindredactie & lay-out

[www.f-twee.be](http://www.f-twee.be)

### druk

Goekint Graphics

De standpunten die in dit magazine worden geuit, vertolken niet noodzakelijk de standpunten van de VMSW.

Meer weten over Woonwoord of een abonnement aanvragen?  
Surf naar [www.woonwoord.be](http://www.woonwoord.be).

12



## Levenslang wonen **EEN WIJK VOOR HET LEVEN**

Wonen doen we levenslang, maar tijdens ons leven wijzigen onze woonnoden. Het concept meegroeien in de wijk komt hieraan tegemoet.

18



## Stand van zaken **TUSSEN VISITATIERONDES IN**

Dit najaar start de tweede visitatieronde, de prestatiebeoordeling van SHM's. We vragen twee SHM's hoe zij terugkijken op de eerste visitatieronde.

28



## Architectuurwedstrijd **PARKGEVOEL BOGERSE VELDEN**

De eerste fase van het project Bogerse Velden in Lier is het ontwerp van Mijn Huis Mijn Jonge Architect 2011, de architectuurwedstrijd voor jonge architecten.

15

## De expert **WIJZIGINGEN OVERDRACHTENBESLUIT**



## VERDER

- 04 VELDWERK
- 06 BURENBEMIDDELING
- 10 BOUWEN
- 16 MEER DAN WONEN
- 20 VRAAG HET AAN...
- 21 DE PLAATSBSCHRIJVING
- 24 SOCIALE MEDIA
- 26 DE SCORECARD
- 30 MENSEN
- 32 KLANT IN ZICHT



# veldwerk

## De Ideale Woning zkt boer **LANDBOUW BIJ NIEUW PROJECT**

De Ideale Woning zoekt een stadsboer om 2,5 hectare grond van de nieuwe wijk De Werve Hoef in Wijnegem teeltklaar maken. Die gemeenschapslandbouw is meteen het meest vernieuwende aspect aan De Werve Hoef. Het moet de band tussen buurtbewoners, nieuwe bewoners en de omgeving versterken. Iedereen zal in ruil voor een aandeel recht hebben op een deel van de oogst.

De Werve Hoef wordt een duurzame wijk met een driehonderd klimaatneutrale sociale- en zorgwoningen, met elf hectare weidegrond. Tussen de gegroepeerde woningen blijft op de 11 hectare weidegrond nog 2,5 hectare vruchtbare grond voor deze stadsboer. De bouw vangt aan in 2020 en zal tien jaar in beslag nemen.



**461.312.824  
EURO**

is het verschil tussen de betaalde huurprijs en de geschatte markthuurwaarde van het patrimonium. Koepelorganisatie VVH berekende dit op basis van het sociale huurpatrimonium. "Voor 2015 komt dit neer op een financiële ademruimte van bijna een half miljard euro", zegt Björn Mallants, directeur van VVH. De gemiddelde 'korting' per huurder bedraagt in 2015 ongeveer 260 euro per maand.

## Bijna energieneutraal renoveren **Pilootproject**

De SVK De Poort uit Kortrijk begeleidde vorig jaar maar liefst 86 private eigenaar-verhuurders bij hun renovatie. De focus lag op energiezuinige maatregelen zoals het plaatsen van dakisolatie, dubbele of driedubbele beglazing. "We zetten met het pilootproject BENHUUR een stap verder in de richting van BENOveren of bijna energieneutraal renoveren", zegt Wannas Desramault van De Poort vzw.

Dit pilootproject wil BEN (BijnaEnergieNeutraal) renoveren van huurwoningen in de kijker zetten. Dit gebeurt via een voorbeeldrenovatie van een typische Kortrijkse rijwoning tot een betaalbare, gebruiks- en vooral energievriendelijke woning. Dankzij de renovatie zal het E-peil beneden de 60 zakken.

### **Waarom zijn jullie dit project gestart?**

"Bijna energieneutraal renoveren is voor de meeste eigenaar-verhuurders nog onbekend terrein en wordt gelinkt aan te hoge en te dure verwachtingen. Het wordt tijd dat we vooruit durven denken. De Poort vzw wil het goede voorbeeld geven en haar eigenaar-verhuurders aanzetten om mee te BENOveren."

### **Hoe verloopt de renovatie?**

"We plaatsen onder meer vloerisolatie en -verwarming. Vloerverwarming biedt de mogelijkheid om op termijn over te scha-







MEER WETEN?

volg ons op Facebook,  
Twitter of LinkedIn

# BENHUUR

kelen naar alternatieve, goedkopere verwarmingsbronnen zoals een warmtepomp. Er is ook een warmterecuperatiesysteem van het afvalwater in de badkamer, met een rendement tot 65%. Verdere energiebesparende ingrepen zijn bijvoorbeeld buitengevelisolatie, een huisautomatisatie of LED-verlichting.”

## Wat zijn de voordelen voor de eigenaar?

“Als eigenaar-verhuurder van een BEN-HUUR-woning neem je, door te verhuren via het SVK en te investeren in BENOveren, een dubbel engagement op naar sociaal zwakkeren in de samenleving. Daar staat heel wat tegenover: je krijgt premies en grondlastenverlaging van verschillende overheden, de waarde van de woning stijgt en je maakt je huurwoning klaar voor de toekomst.”

## En voor de huurder ligt het voordeel voor de hand?

“Natuurlijk. De huurder krijgt een betaalbare energiezuinige huurwoning. We willen tegelijk het verbruik van water, aardgas en elektriciteit in kaart brengen en het sluisverbruik beperken. Dit wordt gevisualiseerd om bewoners bewust te laten omgaan met hun elektriciteitsverbruik.”

## Meer informatie?

De renovatie is een realisatie van De Poort vzw en past binnen de renovatiestrategie van de stad Kortrijk. Je kan de renovatie volgen op [www.benhuur.blogspot.be](http://www.benhuur.blogspot.be).



## De Nieuwe Stad BEWONERS IN KORTFILM

In de sociale woonwijk De Nieuwe Stad in Oostende zijn opnames bezigt voor een kortfilm. Het verhaal gaat over een alleenstaande moeder met drie kinderen. We verraden de plot nog niet (daarvoor moet u zelf kijken), maar solidariteit speelt een groot verschil in haar leven. Wijkbewoners spelen mee in deze kortfilm. De film is een project van Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen en de kunstpraktijk kleinVerhaal, in samenwerking met onder meer de SHM's Oostendse Haard en Gelukkige Haard, de Stad Oostende en Sociaal Huis Oostende. De film verschijnt dit najaar.

Meer informatie op [www.kleinverhaal.be](http://www.kleinverhaal.be).

## Proefproject VMSW BOUW- EN INFRASTRUCTUURWERKEN

Bij elk opgeleverd bouwproject vraagt de VMSW haar dienstverlening te quoteren. Een zwak punt blijkt de afstemming tussen bouw- en infrastructuurwerken. Dat aspect scoort zwak, met een gemiddelde van 2,7 op 5 voor heel Vlaanderen.

De VMSW heeft een intern proefproject opgestart om de afstemming te verbeteren en de periode tussen oplevering en bewoning zo kort mogelijk te houden. Alle projectverantwoordelijken (sectorarchitecten, projectingenieurs en werftoezichters) van West-Vlaanderen zijn samengebracht in één team: de dienst projecten West-Vlaanderen. Dit proefproject loopt één jaar, tot 28 februari 2018.



# BLIJF ER NIET MEE ZITTEN

Burenbemiddeling komt overgewaaid uit de Verenigde Staten. In Vlaanderen hebben ondertussen 92 steden of gemeenten een eigen burenbemiddelingsdienst. In Antwerpen kreeg de dienst in 2015 maar liefst 293 aanvragen binnen om te bemiddelen. Veel van die burenruzies worden bijgelegd door vrijwilligers.

TEKST GERD DE KEYSER, COÖRDINATOR WONEN-WELZIJN FOTO'S F-TWEE

“Je moet blijven doorvragen. Achter een verhaal of anekdote zit vaak iets anders verborgen. De oplossing ligt doorgaans niet aan de oppervlakte.”

Johan Aerts

Stel, jij bent een technoliefhebber die regelmatig de beats uit de boxen laat spatten. Intussen heeft je zoon een elektrische gitaar gekocht en bekwaamt hij zich in het oeuvre van Metallica. Je voetballende dochter is meer van het sportieve type: zij oefent elke dag tegen de garagepoort van de buurman. De kans is groot dat je buurman dit alles maar matig zal appreciëren. Als hij dan nog eens in Antwerpen woont, zou je wel eens een burenbemiddelaar aan de deur kunnen krijgen. Hoe komt die man of vrouw daar plots?

Je buur is aan het eind van zijn Latijn en telefoneert naar de dienst burenbemiddeling. De professionelen laten hem zijn verhaal doen en sturen dat per e-mail naar de 14 vrijwillige burenbemiddelaars. Twee ervan zullen dan effectief deze case oppikken. De vrijwilligers kiezen zelf hun zaken uit. Ligt een conflict hen minder, dan kunnen ze dat dossier rustig links laten liggen.

#### IDEAAL SCENARIO

De vrijwilligers van dienst maken een afspraak met beide partijen. Ze gaan eerst luisteren naar de klagers, die uitgebreid de kans krijgen om te vertellen wat hen dwarszit. Bij dit gesprek zullen

de vrijwilligers de klagers altijd vragen wat ze zelf deden om het conflict op te lossen. Daarna mag de buur die de overlast veroorzaakt zijn verhaal doen. In laatste instantie is het de bedoeling dat beide partijen met de burenbemiddelaars bij elkaar zitten om samen te proberen tot een vergelijk te komen.

“Niet elk intakegesprek leidt de facto tot een bemiddeling”, vertelt **Lieselotte**

**Peters** van de Antwerpse dienst burenbemiddeling. “Het gebeurt regelmatig dat de overlast veroorzakende buur geen bemiddeling wil. Dit is niet per se negatief. Vaak stellen mensen voor om de zaak onder elkaar te bespreken.”

Volgens Lieselotte is dat eigenlijk het ideale scenario. De mensen staan dan sterk genoeg in hun schoenen om problemen zonder externe bemiddeling op te lossen. De kans dat de band tussen beide burenen daardoor sterker wordt, is zeer reëel en dat is uiteindelijk het einddoel, namelijk een blijvende, goede relatie onder burenen.

#### SOMS NIET

Er zijn ook cases die de dienst burenbemiddeling principieel niet aanneemt. Zo wordt er niet aan pendelbemiddeling gedaan. Dat zijn zaken waarbij de burenen niet rechtstreeks met elkaar willen





Lieselotte Peters: "Niet elk intakegesprek leidt de facto tot een bemiddeling. Vaak stellen mensen voor om de zaak onder elkaar te bespreken, wat het ideale scenario is."



### TIPS VOOR BUREN

Lieselotte en Johan bemiddelden al in talloze burenconflicten. Zij komen tot acht tips om een conflictsituatie te vermijden of bespreekbaar te maken.

- 1** Als de ergernis groeit, communiceer dan zo vlug mogelijk met je buur. Blijf er niet mee zitten. Als je te lang wacht, word je kwaad en sta je al middenin een conflict.
- 2** Communiceer op een manier die je ligt. Iemand die zich verbaal onzekerder voelt, kan ook e-mailen, een sms'je sturen of een briefje schrijven.
- 3** Probeer concreet te blijven, een voorbeeld kan veel duidelijk maken.
- 4** Blijf altijd rustig.
- 5** Probeer zelf een oplossing of een alternatief te bedenken voor het storende gedrag en stap daarmee naar je buur.
- 6** Spreek in de ik-persoon in plaats van in de jij-vorm, dus 'Ik zit met een probleem' en niet 'Jij zorgt voor overlast'. Beter nog: "Ik zit met een probleem en jij kan mij helpen."
- 7** Anticipeer op iets dat overlast of irritatie kan veroorzaken, verwittig bijvoorbeeld als je een feestje zal houden.
- 8** Als je ergens komt wonen, spreek de buren aan. Zo doorbreek je de anonimiteit. Die anonimiteit kan voor conflicten zorgen. Als mensen elkaar persoonlijk kennen, zijn ze meer geneigd om rekening te houden met elkaar.

praten en de bemiddelaars als tussenpersoon zouden moeten optreden. Verder bemiddelt de dienst ook niet als er al een juridische procedure loopt, omdat dit niet verzoenbaar is met een bemiddelingstraject. Ten slotte zet de dienst ook al eens zaken stop wanneer een van de beide partijen niet in staat is om afspraken na te komen. Het gaat dan vaak om mensen met psychische problemen of met een verslavingsproblematiek. In zulke gevallen vraagt de bemiddelaar of hij van zijn beroepsgeheim mag afwijken en deze persoon mag doorverwijzen naar een instantie die hulp kan bieden. Meestal wordt dat toegestaan.

#### VRIJWILLIGE BEMIDDELAARS

Als achter een conflict een meer complexe problematiek schuilt, dan neemt een professional de bemiddeling over. In alle andere gevallen wordt er bewust gewerkt met vrijwilligers.

Lieselotte: "Vrijwilligers worden beter aanvaard, precies omdat ze de bemiddeling gratis doen. Bovendien komt een vrijwilliger laagdrempelig over. Hij of zij is, net als de mensen in conflict, een doorsnee Antwerpenaar."

**Johan Aerts** werkt als vrijwilliger mee en merkt dat mensen sneller geneigd zijn om bij vrijwilligers hun verhaal te doen. Het feit dat ze dit werk onbezoldigd doen, trekt sommige mensen net over de streep om mee te doen aan een bemiddeling.

Johan: "Ik ben een gepensioneerd leraar en was na mijn pensioen bang voor dat beruchte beest: het zwarte gat na een actieve loopbaan. Daarom ging ik op zoek naar vrijwilligerswerk. Op een beurs kwam ik in contact met burenbemiddeling en het sprak me onmiddellijk aan. Ik meldde me aan en volgde een opleiding. Nu ben ik al drie jaar burenbemiddelaar en ik doe het echt graag. Iedere bemiddeling vormt

een uitdaging. Mensen gaan heel verschillend om met conflicten en dat maakt het bijzonder boeiend. Ik vind het een privilege dat de mensen hun diepste emoties met mij delen. Ik heb er zelf ook veel aan."

Een bemiddelaar moet uiteraard over een aantal specifieke vaardigheden beschikken. Lieselotte en Johan hebben het over empathisch vermogen, kunnen luisteren, goed zijn in gesprekstechnieken en neutraal blijven. Johan: "Je moet kunnen blijven doorvragen. Dat is erg belangrijk. Achter een verhaal of anekdote zit vaak iets anders verborgen en het is zaak om dit naar boven te spitten. Vaak ligt de oplossing van een conflict niet aan de oppervlakte. Een goede bemiddelaar weet wanneer hij dieper moet graven."

#### MEESTAL BURENLAWAAI

Vervuit de meeste conflicten draaien om burenlawaai. Uiteraard zal dit meer voorkomen in appartementsgebouwen dan in losstaande woningen. In losstaande woningen komen dan weer meer ruzies voor die om de tuin gaan: een boom die het licht belemmert of klimop die bij de buur is binnen gekropen en andere planten verwoest. Ook pestgedrag en agressieve communicatie geven vaak aanleiding tot bemiddeling. In een smeltkroes van culturen als Antwerpen is het vanzelfsprekend dat bemiddelaars geconfronteerd worden met anderstaligen. In dat geval schakelt de bemiddelaar één of meerdere tolken in. Dit maakt de bemiddeling complexer, maar taal mag in principe geen obstakel zijn om tot een vergelijk te komen. Er zijn ook bemiddelingen die opgestart worden na een doorverwijzing door instanties zoals de politie, het OCMW en ook de sociale huisvestingsmaatschappijen. In grote sociale blokken ontstaan relatief veel conflicten rond lawaaihinder. "In oudere appartementen moeten we soms



“Met de Antwerpse sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen we goed samenwerken. Ze begrijpen dat je bemiddeling beter overlaat aan een neutrale instantie.”

Johan Aerts



vaststellen dat de hinder minder te maken heeft met het gedrag van de bewoners, dan wel met de constructie van het gebouw. Deze vaststelling alleen zorgt vaak voor wederzijds begrip,” zegt Johan.

“Met de Antwerpse sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen we goed samenwerken. Ze begrijpen dat je als huisbaas beter zelf niet bemiddelt, maar dit overlaat aan een neutrale instantie.”

#### GOEDE RELATIE

De vraag is natuurlijk wanneer een bemiddeling geslaagd is. Eigenlijk is het de bedoeling dat het conflict niet alleen verdwijnt, maar dat de bemiddeling het begin is van een langdurige, goede relatie tussen beide burens. Sommige gesprekken

**“Vrijwilligers worden beter aanvaard omdat ze gratis werken. De bemiddelaar is dan, net als de mensen in conflict, een doorsnee Antwerpenaar.”**

Lieselotte Peters

resulteren in duidelijke afspraken, andere zorgen ervoor dat de burens naar elkaar toegroeien. “Het feit dat mensen een gesprek willen aangaan, is op zich al bewonderenswaardig. Dat is niet zo evident”, vindt Lieselotte.

Uiteraard is de stad Antwerpen niet het enige plaatselijk bestuur dat burenbemiddeling aanbiedt. In Vlaanderen hebben 92 steden of gemeenten een burenbemiddelingdienst, in Nederland zijn het er dubbel zoveel. In 2016 werden over heel Vlaanderen 1.500 conflictdossiers opgestart en ongeveer 40% daarvan kende een gunstig resultaat (Cijfers uit het jaarverslag buurt- en burenbemiddeling Stad Antwerpen 2015).



#### Meer info?

[www.antwerpen.be](http://www.antwerpen.be) (tik 'burenbemiddeling' in het zoekvenster)  
[bemiddeling@stad.antwerpen.be](mailto:bemiddeling@stad.antwerpen.be)

# bouwen

## 1. Sociale woningen in historische kern Bogaarden

SHM Woonpunt Zennevallei en Vlabinvest realiseren een project in de historische kern van Bogaarden, waar vroeger het café Matton en bijhorende feestzaal waren. Woonpunt Zennevallei verhuurde al vier sociale appartementen boven het ontmoetingscentrum 't Schoolhuys. Nu is ook de tweede fase van dit project beëindigd. Het project heeft er nu elf woningen bij: vier nieuwe sociale huurappartementen, drie Vlabinvest-huurappartementen en vier Vlabinvest-koopwoningen. Woonpunt Zennevallei moest de gevels behouden, doordat het zicht van de Ring aan de kerk beschermd is. In de derde fase komen er nog ongeveer 20 appartementen bij. Dan komen er ook ondergrondse parkeerplaatsen voor alle woningen samen. Dit project ligt op grond van Vlabinvest.

## 2. Acht bejaardenwoningen in Koksijde

Woonmaatschappij Ilzer & Zee bouwde acht nieuwe woningen in de Groenstraat in Koksijde. De woningen zijn specifiek voor senioren: ze hebben één slaapkamer, zijn volledig rolstoeltoegankelijk en hebben een inloopdouche. De verwarmingskosten zijn bovendien erg laag, door de extra aandacht voor isolatie en luchtdichtheid. Ook verwarmen zonnecellen de woning en het water. Dit project past in het beleid van de SHM rond onderbezetting. De SHM bouwt vaker in grotere wijken enkele bejaardenwoningen. Oudere huurders die onderbezet wonen, kunnen zo verhuizen naar een aangepaste woning in hun wijk, zonder hun vertrouwde omgeving, vrienden en kennissen te moeten verlaten. Alle woningen zijn ondertussen verhuurd.







### 3. Sociale koopwoningen op site Militair Hospitaal Antwerpen

Op de site van het voormalige Militair Hospitaal Antwerpen komt een volledig nieuwe woonwijk met een 400-tal woningen en appartementen. De ontwikkeling beoogt een groene, rustige en grotendeels autovrije woonomgeving in een drukke stedelijke context.

Parallel aan de private ontwikkelaar realiseerde SBK Arro Antwerpen onder tussen drie sociale koopprojecten met in totaal 19 appartementen en 15 woningen. De laatste 6 appartementen zijn in uitvoering en worden als sluitsteen voor de nieuwe site opgeleverd in het voorjaar 2018. De woningen en appartementen hebben 2 tot 4 slaapkamers en een tuintje of ruim terras.

### 4. Mix van huur- en koopwoningen in Oostrozebeke

In Oostrozebeke realiseren SHM's De Mandel en Mijn Huis een mix van sociale huur- en koopwoningen. Deze woningen zijn allemaal gebouwd op grond van Mijn Huis. Mijn Huis realiseert er nu 22 huurappartementen en 16 huurwoningen. De Mandel bouwde al 10 koopwoningen. Deze koopwoningen zijn al verkocht. Op 28 februari 2017 was er opnieuw de oplevering van vier koopwoningen. De bouw hiervan startte op 15 maart 2016 en duurde dus net geen jaar. Kopers kopen in één geheel de grond van Mijn Huis en de woning van De Mandel. De woningen hebben allemaal drie slaapkamers, een private tuin en een inpandige garage.



# EEN WIJK VOOR HET LEVEN

Wonen doen we levenslang, maar onze woonnoden wijzigen tijdens ons leven. Met het concept meegroeien in de wijk kom je hieraan tegemoet: je (ver)bouwt een hele wijk zodat de bewoners er hun leven lang kunnen wonen. SHM's Helpt Elkander uit Waregem en de Gelukkige Haard uit Oostende lichten hun aanpak op wijkniveau toe.

TEKST LIESELOT LAUREYNS, DIENSTHOOFD COMMUNICATIE, EN LISE VAN HOUT, INFORMATIEBEHEERDER FOTO'S JAN LOEMAN

“Huurders verhuizen niet graag naar een andere wijk.”

Sara Casteur, adjunct-directeur bij de Gelukkige Haard



In de Mimosawijk in Oostende, een project van SHM De Gelukkige Haard, vind je zowel belle-etages met drie slaapkamers als bungalowwoningen en 120 appartementen voor ouderen. “Onze bewoners kunnen op die manier verhuizen naar een woning die hen beter ligt, maar wel binnen hun zelfde, vertrouwde wijk,” zegt **Sara Casteur**, adjunct-directeur bij de Gelukkige Haard.

“Ook onze maatschappij bouwt de voorbije jaren zoveel mogelijk op die manier”, zegt **Christ Bossuyt**, directeur bij SHM Helpt Elkander. “Bij nieuwbouw, maar ook bij renovatie, bouwen we verschillende types van woningen. We zijn ervan overtuigd dat dit de samenleving in de wijk ten goede komt.”

#### IN DEZELFDE WIJK

Zodra de kinderen het huis uit zijn, wonen veel bewoners te groot en klopt de rationele bezetting niet meer.

Sara: “We stellen vast dat zij dan niet graag verhuizen naar een andere wijk in de stad. Ze blijven liever waar ze het kennen. In de deelgemeente Zandvoorde, waar we het grootste aantal onderbezette woningen hebben, kochten we extra gronden om kleinere woningen te bouwen zodat oudere bewoners kunnen uitwijken naar een meer geschikte woning, maar nog altijd in hun vertrouwde omgeving.”

Sylviane: “Door in te zetten op het levenslang wonen op wijkniveau blijven ouderen in hun eigen wijk en creëer je een mix van verschillende generaties. Er is meer sociale controle en we kunnen de vereenzaming tegengaan.”

Sara: “De huurders zijn bovendien meer geneigd om vrijwillig te verhuizen wanneer dat nodig is.”

#### ONTWERPGIDS

**Fien Van Den Abeele**, architect bij Inter,



“Meegroeien in de wijk is kostenefficiënter dan aanpasbaar bouwen in de woning.”  
Christ Bossuyt, directeur Helpt Elkander (foto rechts)

het Vlaams Expertisecentrum Toegankelijkheid, noemt het levenslang wonen een antwoord op de uitdaging van de vergrijzing: “Levenslang wonen, ook wel Meegroeiwonen genoemd, vertrekt grotendeels van de wens om zo lang mogelijk in je eigen huis te blijven. Je kan dit bekijken op het niveau van de private woning, maar ook verruimen naar de hele omgeving – de wijk of buurt of het concept zelfs verweven in het hele stedelijk weefsel.”

Volgens Fien ligt de focus vandaag nog te veel op het aanpassen van de woning aan een beperking of met het oog op ouder worden. “Met onze ‘Ontwerpgids Meegroeiwonen’ maken we duidelijk dat een divers woonaanbod een zaak is van iedereen: ook van de jonge generatie, de projectontwikkelaars en het beleid. Door verschuivingen in het zorglandschap verhoogt de aandacht, maar tegelijk duiken er veel vragen op. Met Inter adviseren

## “Door verschuivingen in het zorglandschap verhoogt de aandacht voor meegroeiwonen”

Fien Van Den Abeele, architect bij Inter



we particulieren, begeleiden we concrete bouwprojecten en werken we samen met SHM's. Dat kan veel vormen aannemen zoals de Leeftijdsvriendelijke toets in Aalst, de zorgproeftuinen en proeftuinen bouw (IWT), het Universal Design Woonlabo in Hasselt en het begeleidingstraject voor woonzorgcentra. Op dit moment hebben we ook een akkoord vanuit de beleidslijn van minister Homans om dit thema verder te verkennen.”

### ELK Z'N PLEK

De projecten van Helpt Elkander in Waregem zijn recent, maar Sylviane kon er toch al enkele lessen uit trekken: “We hebben positieve reacties gekregen, maar ook al een paar negatieve signalen, bijvoorbeeld van oudere mensen die niet opgezet zijn met het lawaai van kinderen die boven hen wonen. We bouwen nochtans volgens de huidige akoestische normen. Elke generatie heeft een eigen







levenswijze. We hebben al gemerkt dat we de appartementen met de meeste slaapkamers beter op de benedenverdiepingen voorzien, en de bovenste verdiepingen reserveren voor de oudere generatie, de mensen die meer rust willen.”

### KOSTENEFFICIËNT

Je kunt ook kiezen voor aanpasbaar bouwen, waarbij je de woning zelf aanpast, maar “dat is duurder”, weet **Koen Debacker**, diensthoofd technische dienst. “Met enkele lichte ingrepen kom je er doorgaans niet. Bovendien veranderen de normen voor aanpasbaar bouwen voortdurend. De kans is groot dat de aanpassingen die je vandaag doet over 15 à 20 jaar niet meer volstaan. Ook wanneer de gezinsgrootte wijzigt, zijn de aanpassingen op bouwtechnisch vlak nauwelijks haalbaar noch kostenefficiënt. Dat is een reden te meer om het anders aan te pakken.”

Christ: “Inderdaad. Concreet stuiten wij op de beperkingen van de ontwerprichtlijnen C2008 als we aanpasbare woningen bouwen. In combinatie met de maxima voor een FS3-lening, lijkt het ons een moeilijke zaak.” Sylviane: “Hoe we een project aanpakken,

hangt uiteraard samen met de vraag en het aanbod binnen een specifieke wijk of gemeente. Bij elk project bekijken we dat op voorhand: wat is er nu en wat – volgens het lokaal woonoverleg – wil men dat er komt? Zo kunnen we de verdeelsleutel voor de verschillende types beter inschatten en tot een betere rationele bezetting komen.”

### EEN NOODZAAK

Sara raadt ook aan de huurders actief aan te spreken wanneer er nieuwbouwprojecten in de buurt op stapel staan. Sylviane: “Verhuizen was iets dat we tot nog toe niet actief stimuleerden bij de oude of te renoveren woningen. Bij onze nieuwbouwprojecten lichten we alle huurders van die wijk in over het nieuwe aanbod. De vraag om te verhuizen komt nu automatisch vanuit de bewoners zelf. Onze bewoners zijn goed verankerd in de gemeenschap en willen graag in dezelfde wijk blijven wonen. Dat ligt in de lijn van wat de Vlaamse Regering in haar beleidsvisie neerschreef: het optimaliseren van de rationele bezetting. In die zin is het zelfs een noodzaak dat onze bewoners in dezelfde wijk kunnen blijven, ongeacht hun gewijzigde levens- of gezinssituatie.”

“Je krijgt meer sociale controle en minder vereenzaming.”

Sylvianne Naessens, diensthoofd verhuuring, SHM Helpt Elkander



### Meer info?

[www.inter.vlaanderen](http://www.inter.vlaanderen) en  
[www.meegroeiwonen.info](http://www.meegroeiwonen.info)



# Expert legt uit

## Wijzigingen Overdrachten- besluit

TEKST ANNEGREET BORRENBERGEN  
EN BERT LANDUYT

**Het Overdrachtenbesluit wijzigt. Onder andere de regels om een woning of kavel te verkopen, zien er anders uit. Wat zijn de belangrijkste wijzigingen? En wat met de overgangsbepalingen? Wanneer geldt de nieuwe regeling, en wanneer nog altijd de oude?**

Annegreet Borrenbergen en Bert Landuyt, adjuncten van het diensthoofd vastgoed

FOTO EMILY AMPE



### **Sociale koopwoningen en kavels: verkoopprijs, verplichtingen en sancties**

Ondertekende de koper de verkoopakte of een eenzijdige aankoopbelofte op het moment dat het gewijzigde Overdrachtenbesluit al gold? Ontving je voor de koopwoning of de kavel geen subsidies via een vroegere subsidieregeling? Als het antwoord twee keer ja is, dan bereken je de verkoopprijs en bepaal je de verplichtingen en sancties volgens de nieuwe regeling.

Volgens deze regeling bepaal je vrij de verkoopprijs van een sociale koopwoning of de kavel binnen wettelijke limieten. De verkoopprijs mag niet hoger zijn dan de venale waarde. Ontving je subsidies voor de aanleg van de infrastructuur? Dan moet je die in mindering brengen. Daarnaast kan je een korting geven.

Je kan de grond van een koopwoning ook in erfpacht geven. Dan bepaal je zelf een erfpachtvergoeding.

Een koper die zijn verplichtingen niet naleeft, betaalt een vergoeding. Ook deze bepaal je zelf binnen wettelijke limieten. Het niet-afgeschreven deel van de infrastructuursubsidies vorder je altijd terug.

Je kunt het decretale wederinkooprecht van 20 jaar niet meer gebruiken. Je behoudt wel de contractuele vrijheid om een wederinkooprecht van maximaal 5 jaar te voorzien.

### **Strengere eigendomsvoorwaarde**

Een kandidaat-koper die gedeeltelijk volle eigenaar van een woning of bouwgrond is, kan niet langer kopen. Tenzij de kandidaat voor een woning ingeschreven stond voordat het gewijzigde Overdrachtenbesluit in werking trad, want dan geldt de oude eigendomsvoorwaarde nog een jaar.

### **Kooprecht en vrijwillige verkoop sociale huurwoningen**

Een huurder heeft niet langer een kooprecht op zijn sociale huurwoning, al behouden sommige huurders dankzij een overgangsregeling dit recht tot en met 31 december 2021. Zij moeten aan de koopvoorwaarden voldoen op het moment dat het gewijzigde Overdrachtenbesluit in werking trad.

Natuurlijk kan je nog altijd op eigen initiatief de woning aan de huurder verkopen. Ondertekent hij de verkoopovereenkomst of -akte na de inwerkingtreding van het gewijzigde Overdrachtenbesluit, dan moet hij niet langer de verplichtingen (bewoningsplicht en vervreemdingsverbod) die vroeger golden naleven.

### **Middelgrote koopwoningen en kavels**

Middelgrote koopwoningen en kavels kan je niet meer verkopen, tenzij je ze vóór de inwerkingtreding van het gewijzigde Overdrachtenbesluit in een voorontwerp of ontwerp van verkavelingsplan opnam.

i

overdrachtenbesluit@vmsw.be

# VEEL MEER DAN WONEN



Dit trio wil meer zijn dan een sociaal woonproject. Elk wil ook een ruimere sociale rol spelen, bijvoorbeeld als kinderdagverblijf. Woonwoord sprak met de verschillende bouwheren: de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting (GMH) van Beveren, Ons Onderdak Ieper en Dijledal.

TEKST YOO JUNG DE LOOF, DOSSIERBEHEERDER VASTGOED FOTO'S GERY SPIRINCKX EN SHM'S

## 1. Gildenhuis

Residentie Gildenhuis is een ambitieus project met 28 huur- en 20 koopappartementen, én maatschappelijke functies van de vzw Dekenale Werken, CM Maas en Dender, Assist Thuiszorgwinkel en ACV Waas en Dender.

De Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting (GMH) is eigenaar van enkel de 28 huurappartementen, maar trad wel op als de bouwheer voor het totale project. Op die manier kon de SHM alle beslis-

singen nemen, maar belangrijke zaken werden steeds teruggelinkt naar de stuurgroep.

Dat vormde een grote uitdaging: alle neuzen telkens opnieuw in dezelfde richting krijgen.

Karin Beeldens, directeur GMH Beveren: "Als je alleen bouwt, heb je alles zelf in handen. Nu moest er ook veel geïnvesteerd worden in samenwerking, maar dat is allemaal heel goed verlopen."

Een extra uitdaging is de externe

syndicus. Hierdoor heeft de SHM geen beslissingsbevoegdheid meer voor het uitvoeren van renovatiewerken.

In 2016 won Residentie Gildenhuis de prijs 'Inspirerend Sociaal Wonen' voor het meest inspirerende, kernversterkende en inbreidingsgerichte project.

Karin: "Op zo'n centrumgerichte locatie geïntegreerd kunnen bouwen, is een kans die je als SHM moet grijpen!"



Ook kinderen van buiten Sint-Maartensdal komen naar het kinderdagverblijf De Ketteflet. “Die externe sociale controle is een meerwaarde”, aldus Erik Thora, directeur SHM Dijledal.

## 2. Merellaan

De Stad Ieper nam hier het initiatief: ze verkocht aan gunstige voorwaarden een reeks kavels aan de SHM Ons Onderdak en vzw Vondels (voorheen Den Ommeloop). Dat werd de start van het ‘project Merellaan’: vier sociale appartementen en zeven kamerwoningen met gemeenschappelijke ruimtes. “Dit is het resultaat van een jarenlange samenwerking tussen de SHM en welzijnsactoren zoals vzw Vondels”, aldus Peter Pillen, directeur van Ons Onderdak. De huurders huren rechtstreeks bij de SHM. De welzijnspartner staat in voor zorg en begeleiding. Peter: “Als je in het voortraject hele goede afspraken maakt, sta je later niet voor verrassingen, ook niet van financiële aard.” En die samenwerking smaakt naar meer, dat blijkt uit concrete plannen voor een nieuw, soortgelijk project: de duurzame wijk De Vloei in Ieper.

## 3. Sint-Maartensdal

De stad Leuven zocht een extra locatie voor een kinderdagverblijf. SHM Dijledal zocht een invulling voor het gelijkvloers van haar bouwproject Sint-Maartensdal. Zo kwam een mooie samenwerking tot stand. “Voor de gelijkvloerse appartementen konden we niet genoeg privacy creëren. Daarom gingen we op zoek naar een alternatieve invulling”, zegt Erik Thora, directeur SHM Dijledal. “In de laatste fase van de bouw werden 122 appartementen van het vierde gebouw gereduceerd naar 75 plus een kinderdagverblijf, de Ketteflet.” De stad, erfpachter-

uitbater van de Ketteflet, stelde zelf een ontwerper aan om het kinderdagverblijf in te richten. Voor de uitvoering trad Dijledal deels op als bouwheer. Erik: “Met een dergelijke samenwerking kan je een goede sociale mix bereiken.” Ook niet-bewoners van Sint-Maartensdal brengen hun kinderen naar de Ketteflet. Erik: “Die externe sociale controle is een meerwaarde voor de SHM.” Het project Sint-Maartensdal telt 750 huurappartementen, verdeeld over 4 appartementsgebouwen. De grootste uitdaging was de timing. Goede afspraken bij de voorbereiding

minimaliseren tijdverlies bij uitvoering. Door de wet op overheidsopdrachten kon de SHM als bouwheer optreden voor de stad. Ook het voortraject deed de SHM met de grootste zorg. Via individuele huisbezoeken polste de SHM naar de wensen van de zittende huurders. Op basis daarvan kregen zij een aanbod. Momenteel liggen er plannen op tafel voor een soortgelijk project in Kessel-Lo.



# TUSSEN TWEE VISITATIERONDES IN

Hoe hebben de SHM's de eerste visitatieronde ervaren? Hoe staan ze tegenover de tweede visitatieronde die dit najaar zal plaatsvinden? Woonwoord sprak met DE ARK en met Kleine Landeigendom Mechelen en Omstreken. De ene had een goed rapport, bij de ander oordeelde de visitatiecommissie dat er verbetering nodig is.

TEKST JOZEFIE KIEKENS, JURISTE FOTO'S ISABELLE PLANCQUAERT

De eerste visitatieronde leverde DE ARK extra input. Directeur **Peter Vanommeslaeghe**: "De visitatie bracht ons gelukkig geen verrassingen. Een externe kijk was wel welkom en nodig. Je weet nooit wat je over het hoofd ziet. De gesprekken zijn verrijkend. Het deed bijvoorbeeld deugd om te horen dat de actoren lovend zijn over de samenwerking."

Het rapport was een ideaal moment om nog een stap verder te zetten: "Wij zijn met ons personeel 'op café' gegaan om het visitatierapport te bespreken", vertelt **Marjolijn Druyts**, stafmedewerker van DE ARK. "Dankzij de visitatie zelf was iedereen al sterk betrokken. We waren al volop bezig met de oefening rond missie- en visiebepaling. Wij hebben die kans gegrepen door samen na te denken over onze visie, missie en strategische doelstellingen. Tijdens het visitatiecafé zaten mensen met zeer uiteenlopende taken samen rond een tafel. Op de tafels lagen bierviltjes om goede ideeën op te schrijven. Die hangen nu aan de muur in de gang."

Peter: "Vanuit het visitatierapport en het visitatiecafé hebben we samen met



"Dankzij de visitatie zelf was iedereen al sterk betrokken. Wij hebben die kans gegrepen door samen na te denken over onze visie, missie en strategische doelstellingen." Marjolijn Druyts en Peter Vanommeslaeghe, DE ARK

de raad van bestuur een beleidsplan opgesteld."

## GEEN RAMPTOERISME

De tweede visitatieronde zal verder bouwen op de eerste, verwacht Peter: "De tweede visitatieronde zal een verbetering zijn, maar wij vinden dat er nog steeds

een heel belangrijke strategische doelstelling ontbreekt: personeelsbeleid en bedrijfscultuur. Op die doelstelling word je niet gevisitied, terwijl je toch niets kan realiseren zonder personeel."

"We zouden de visitatierapporten ook nog meer kunnen inzetten om van elkaar te leren. De goede-praktijkendatabank is



“Het visitatierapport was voor mij een ideale probleemanalyse, er bleek heel wat werk aan de winkel.”  
Kassandra Driezen, Kleine Landeigendom Mechelen en Omstreken

daar een goede tool voor. Een databank met minder goede praktijken vinden we niet nodig. We doen niet aan ramptoe-risme. Het is natuurlijk niet gemakkelijk om een vast stramien te maken voor een visitatie, want iedere SHM is anders. Wij zijn een gemengde maatschappij, je kan ons moeilijk vergelijken met een huur-maatschappij. Het is een groot verschil als je maar één stad in je werkingsgebied hebt of zestien gemeenten. Daarom is het goed dat het visitatierapport wel aangeeft wat beter kan, maar niet hoe. Wat hier werkt, werkt daarom elders nog niet.”

Marjolijn Druyts: “We zijn blij dat we geen verbeterplan hadden. We hebben andere maatschappijen horen zuchten en blazen. Soms zijn de deadlines niet realistisch. Dan kan je geen gedragen ideeën naar voren brengen en ga je schrijven om te schrijven.”

#### WELGEKOMEN ANALYSE

**Kassandra Driezen**, directeur bij Kleine Landeigendom Mechelen en Omstreken, vond het rapport op haar nieuw bureau:

“Ik begon net na de visitatie als nieuwe directeur. Het visitatierapport was voor mij een ideale probleemanalyse, er bleek heel wat werk aan de winkel. Onze eerste prioriteit was personeelsbeleid: informatie-uitwisseling met het personeel en met de raad van bestuur vonden we het allerbelangrijkste. De SHM scoorde goed voor de leningen, maar dat was niet zichtbaar voor de actoren. We moesten de projecten dringend nieuw leven inblazen. Dankzij een snelle verkoop van een aantal leegstaande woningen brachten we geld in het laatje.”

#### EN... ACTIE!

Kassandra kreeg de vraag een verbeterplan op te stellen. “We zaten volop in een reorganisatie. Daarom hebben we uitstel gevraagd en gekregen. We moesten wel een opvolgingsinstrument maken. Wij zijn dus gestart vanuit een actieplan. Achteraf gezien was dat een voordeel. Toen we begonnen aan het beleidsplan waren de geesten gerijpt om samen onze missie en visie te schrijven. Om de missie en visie te bepalen, hielden we

workshops met het personeel. Daaruit is het whiteboard voortgekomen dat in de gang staat, waarmee we naar de raad van bestuur zijn gegaan. We organiseerden ook twee externe sessies: één voor gemeentes en één voor SHM's, SVK's en de VMSW. Ook daar kwamen toffe ideeën uit voort. Uit dat alles samen ontstond ons strategisch plan. Daarnaast hebben we ons oubollig logo vernieuwd en zijn we verhuisd van een veel te klein, grauw kantoor naar een open, lichte werkplek.” Kassandra besluit: “Ik begrijp dat het beleid verbeteringen wil opvolgen, maar als je met een reorganisatie bezig bent, is er weinig tijd voor een verbeterplan. De timing van zo'n plan moet realistisch zijn. Als de trein van changemanagement te snel rijdt, ontspoord hij.”

i

[www.visitatieraad.be](http://www.visitatieraad.be)

Op 24 en 29 mei houdt Wonen-Vlaanderen een infosessie over de tweede visitatieronde. Meer informatie leest u in de opleidingskalender op Woonnet.



# vraag het aan

Hoe probeert de  
Vlaamse Woonraad te  
wegen op het beleid?

Een vraag van Ine Baptist,  
directeur van de Kantonnale  
Bouwmaatschappij van Beringen.

Bernard Hubeau,  
voorzitter Vlaamse Woonraad

FOTO GERY SPIRINCKX



“We tonen het beleid wat  
leeft op het terrein.”

De Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsveld Wonen. Ze brengt het maatschappelijke middenveld en de lokale actoren samen met onafhankelijke deskundigen en probeert met advies en visievorming een bijdrage te leveren aan het woonbeleid in Vlaanderen.

#### Strategisch en operationeel advies

De Vlaamse Woonraad geeft strategisch advies over alle beleidsrelevante onderwerpen. Toch reiken we vaak ook operationele verbeteringen aan op de ontwerpbesluiten van de Vlaamse Regering, zoals recent bij sociale huur, het SVK-besluit, ...

We proberen de operationele aanbevelingen altijd in een breder strategisch perspectief te plaatsen, en hopen dat beleidsverantwoordelijken met de totaliteit rekening houden.

#### Eigen thema-adviezen

De Vlaamse Woonraad werkt daarnaast zelf thema-adviezen uit, zoals het aanbodbeleid op de private huurmarkt, dak- en thuisloosheid, de woonbonus, ... Deze adviezen bevatten beleidsaanbevelingen op de middellange termijn. We willen hiermee niet noodzakelijk op korte termijn concrete resultaten boeken, maar wel sensibiliseren. Zo kunnen onze thema-adviezen bijdragen aan de ontwikkeling van een nieuwe visie.

Onze adviezen, zeker de thema-adviezen, nemen we altijd in consensus. Dat maakt ze sterker, want de unanimiteit bewijst het draagvlak hiervoor in het beleidsveld en onder actoren.

#### Na het advies

We bezorgen onze adviezen aan de leden van de Commissie Wonen van het Vlaams Parlement. Soms leidt dit tot een hoorzitting, een debat of een bespreking. Bij thema-adviezen organiseren we vaak studiedagen om de conclusies en aanbevelingen te laten doorstromen naar het terrein. Of we verspreiden ze via vakbladen of wetenschappelijke tijdschriften. Ook dat kan helpen om op het beleid te wegen. Ten slotte kan de Vlaamse Woonraad ook een taak op zich nemen in de lopende beleidsprocessen, door bijvoorbeeld de standpunten uit de woonsector uit te leggen. Dit was onder meer het geval met het recente advies over huursubsidie en huurpremie. Zo kan het beleid te weten komen wat leeft op het terrein.

**In de volgende editie van Woonwoord beantwoordt Peter Rousseau, projectcoördinator dienst ICT bij de VMSW, uw vraag over gegevensbescherming. E-mail uw vraag naar [info@woonwoord.be](mailto:info@woonwoord.be) en wie weet beantwoordt Peter uw vraag.**

i

[www.vlaamsewoonraad.be](http://www.vlaamsewoonraad.be)



# HET ABC VAN DE PLAATSBESCHRIJVING

TEKST: ANN REYNAERT, COÖRDINATOR DIGITALE COMMUNICATIE  
FOTO'S: JAN LOEMAN



Wanneer moet je een plaatsbeschrijving doen? Wie stelt die best op? Hoe groot is de schade? Tijdens een intervisie in februari bogen verschillende SHM's en SVK's zich over deze en vele andere vragen. Uit die gesprekken kwamen heel wat handige tips naar voren.

“Ga zoveel mogelijk aan de slag met forfaitaire bedragen of een tarieflijst om de herstellingen te begroten.”



Claude Vermoere, technische dienst SHM Mijn Huis, Harelbeke

### HET VOORBEZOEK

Bij een uittredende plaatsbeschrijving is een goede voorbereiding handig: zorg ervoor dat je vertrekkende huurder op voorhand weet wat hij in orde moet brengen voordat de plaatsbeschrijving plaatsvindt.

Heel wat SHM's werken daarom met een voorbezoek of eerste nazicht. Na de huuropzeg ontvangt de huurder een brief met daarin enkele aandachtspunten en soms de data van het voorbezoek en van de definitieve plaatsbeschrijving. Het voorbezoek gebeurt vaak door de technische dienst. Voor **Claude Vermoere** van de technische dienst van SHM Mijn Huis uit Harelbeke heeft het voorbezoek veel voordelen: “We kunnen niet alleen de actiepunten uit de brief verduidelijken en benadrukken aan de huurder, maar ook zelf de staat van de woning inschatten. Ik kan nadien beter doorgeven aan onze verhuurdienst of de woning meteen verhuurbaar is of dat er eerst nog werken moeten gebeuren.”

Ook de Zuid-West-Vlaamse SHM uit Kortrijk gaat twee weken na de opzeg langs en overloopt de staat van de woning met de huurder. **Yves Bonassi**, projectcoördinator: “We laten de huurder het document ‘eerste nazicht’ met de concrete aandachtspunten ter plaatse tekenen. De huurder heeft dan ongeveer 2,5 maanden om alles in orde te brengen. Als hij of zij weigert te tekenen, dan sturen we de dag nadien een aangetekende brief als bewijs voor eventuele verdere juridische stappen. Ook wij voelen dat we door dit voorbezoek de werken beter kunnen inschatten en de leegstand tot een minimum kunnen reduceren.”

Je kunt nog proactiever werken door bij huisbezoeken de schadeposten al op te sommen via een checklist. Doe dit

regelmatig tijdens de duur van de overeenkomst en voorkom zo dat problemen onder de radar blijven tot er een verhuis plaatsvindt.

### UITBESTEDEN OF NIET

Bij SHM Mijn Huis doet de technische dienst het voorbezoek en de afhandeling van de werken die voortvloeien uit de plaatsbeschrijvingen. Maar de effectieve plaatsbeschrijving is een taak van de verhuurdienst. Claude: “Onze maatschappij vindt het belangrijk dat de huurder een vertrouwd gezicht ziet of leert kennen bij de plaatsbeschrijving. De band tussen de huurder of kandidaat en de vertrouwde contactpersoon van onze SHM zorgt ook voor minder discussies.”

Andere SHM's werken met een externe partij voor de plaatsbeschrijving omdat deze bezoeken veel tijd kunnen vragen. Ze doen het ook omdat een neutraal persoon meestal minder discussie uitlokt. Denk ook aan minder evidente partners. Voor nieuwbouwprojecten kan je bijvoorbeeld de architect de intredende plaatsbeschrijving laten opstellen. Neem deze opdracht dan op in het lastenboek. Bij een uithuiszetting kan je verdergaan op de vaststellingen van de gerechtsdeurwaarder om de uittredende plaatsbeschrijving op te stellen.

Zorg voor een goed contact met zorgorganisaties. SVK Webra uit Asse zetelt sinds kort één keer in de maand in de kantoren van verschillende OCMW's als aanspreekpunt voor de cliënten en het personeel van het OCMW. Coördinator **Els Van Mileghem** licht toe: “Deze samenwerking helpt ons bij eventuele discussies over schade en herstellingen aan de woningen van huurders die door het OCMW begeleid worden. En deze nieuwe ‘ankerpunten’ van ons SVK vergroten ook de fysieke bereikbaarheid voor onze huurders of kandidaten.”

### EEN PRAKTISCHE AANPAK

Je kan verschillende dingen doen om de duurtijd van een plaatsbeschrijving in te korten, bijvoorbeeld door de intredende en uittredende plaatsbeschrijving zoveel

“Met een voorbezoek kan je inschatten of de woning onmiddellijk weer verhuurd kan worden of niet.”



mogelijk samen te organiseren. Via de opzegbrief kan je de huurders laten weten dat ze zichzelf kunnen laten vertegenwoordigen op de plaatsbeschrijving. Voeg meteen een blanco volmachtformulier toe. Zo verminder je de kans dat huurders niet opdagen of de afspraak willen verplaatsen.

Zorg dat de afgevaardigde voor de plaatsbeschrijving zoveel mogelijk met forfaitaire bedragen of een tarieflijst aan de slag kan om de schade en herstellingen te begroten. Dit geeft zowel je organisatie als de huurder snel een duidelijk beeld. Bepaal een vaste levensduur voor toestellen. Zo is het onderscheid tussen slijtage of schade gemakkelijker te maken.

SHM Mijn Huis bezorgt haar huurders bij de opzegbrief een tarieflijst voor de vervanging van kapotte onderdelen zoals een nieuwe kraan, bel, brievenbus, ... “Voor het reinigen van ruimtes of

het herstellen van pleisterwerk of schrijnwerk is die inschatting moeilijker. Dan geeft een factuur achteraf toch meer uitsluitel”, aldus Claude.

Reken ook bij woningen die je na de verhuis zal renoveren de gemaakte schade aan: dit geeft een duidelijk signaal aan de huurder dat schade nooit aanvaardbaar is.

### PAPIER VERSUS DIGITAAL

“Werk je op papier? Gebruik dan carbonpapier zodat je meerdere versies hebt waarvan je één aan de huurder kunt overhandigen”, aldus **Andy Dilles**, directeur van de Samenwerkende Maatschappij voor Volkshuisvesting uit Willebroek. Zij maakten, samen met enkele andere SHM's uit de regio, een gezamenlijk plaatsbeschrijvingsdocument. Je kan het document op Woonnet vinden, bij de goede praktijken onder verhuren.

“Werk proactief:  bij huisbezoeken schadeposten al op via een checklist. .”

Werk je liever digitaal? Dan zijn er enkele apps op de markt die je ter plaatse kunt gebruiken, in combinatie met een tablet. Voor **Mathieu Blondeau** van SVK-vereniging regio Izegem zijn er veel voordelen aan werken met een app. “Wij werken met Chapps. Daarmee kunnen we ter plaatse foto's opladen en alle partijen digitaal laten ondertekenen. Op kantoor zullen we in de toekomst kunnen synchroniseren met de softwareprogramma's voor de verhuring en het patrimoniumbeheer.” Via een app kan je ook vlot een digitaal afschrift maken van de intredende plaatsbeschrijving, voor de digitale registratie samen met de huurovereenkomst.

i

Lees meer tips op [www.vmsw.be/woonnet](http://www.vmsw.be/woonnet) in het luik verhuren > verhuurder > kennisuitwisseling > intervisie & goede praktijken.



# ACTIEF OP SOCIALE MEDIA

Steeds meer Vlamingen hebben een account op één of meerdere sociale media. Hoe kan je sociale media inzetten in je communicatiestrategie? Woonwoord somt enkele belangrijke voordelen op en vraagt Woonhaven Antwerpen hoe zij Twitter, LinkedIn, Facebook en Instagram in hun communicatie inzetten.

TEKST TINE HENDRICKX, WOORDVOERDER

Enkele cijfers uit de Digimeter 2016, het imec-rapport over het bezit en gebruik van (media)technologie bij Vlamingen. 79% van de Vlamingen gebruikt maandelijks minstens één sociaal netwerk. Facebook blijft het belangrijkste account – drie op vier Vlamingen heeft een account – hoewel Instagram erg aan terrein wint.

Sociale media vormen steeds meer een onderdeel van ons dagelijks leven, en horen dus in elke communicatiestrategie. Daarbij zijn ze een gratis kanaal om huurders, kopers, andere stakeholders en zelfs een breder publiek te bereiken.

## WELK SOCIAAL MEDIUM?

Actief zijn op sociale media vraagt geen financiële, maar wel een tijdsinvestering. Start daarom niet alles tegelijk. Kies het sociaal medium volgens wie je wilt bereiken. Woonhaven Antwerpen heeft sinds 2013 een Twitter- en

LinkedInaccount, sinds januari 2016 een Instagramaccount en sinds november 2016 een Facebookpagina.

**Katrien Valgaeren**, medewerker communicatie bij Woonhaven Antwerpen: "Facebook is het populairste sociale netwerk, ook bij onze huurders. Daar verwachtten we de meeste interactie, dus wilden we eerst ervaring opdoen. Daarom zijn we gestart met andere sociale media. Op LinkedIn profileren we ons als aantrekkelijke werkgever, op Twitter bereiken we vooral de sector, politici en pers. Met Instagram, wat sterk groeit in Vlaanderen, mikken we vooral op de Antwerpenaren. We zijn ons ook bij ervaringsdeskundigen in Nederland gaan informeren over hoe zij sociale media gebruiken en wat hun ervaringen zijn met Facebook. Dat leidde tot een sociale mediastrategie voor al onze kanalen en betekende onze start op Facebook."

## WELKE POSTS? EN WANNEER?

Eenmaal actief, moet je de account(s) onderhouden en regelmatig nieuws posten. Een inhoudelijke kalender per week of per maand kan helpen om posts te plannen. Bekijk dan welke opleveringen, huurdersactiviteiten, persmomenten, ... er die periode zijn. Probeer in te spelen op een ruimere actualiteit, zoals de week van de vrijwilliger (maart), de nationale buitenspeeldag (april), de burendag (mei), ...

Katrien: "Aan het begin van de week kijk ik welk nieuws we kunnen posten. Daarbij proberen we het niet te 'droog' te houden. Mensen zitten op Facebook en Instagram voor ontspanning. Bij te zakelijke posts haken ze af. Daarom verpakken we de zakelijke info op een leuke manier en zorgen we voor een goede mix tussen zakelijke en niet-zakelijke posts." 

Werk zoveel mogelijk met een



79% van de Vlamingen gebruikt maandelijks minstens één sociaal netwerk. 3 op 4 Vlamingen heeft een Facebookaccount.

cijfers Digimeter 2016



beeld bij elke post: dat levert gemiddeld meer likes op. Toon daarbij 'het gezicht' van je organisatie. "Wij posten foto's van een ontbijtvergadering bij onze conciërges, huurdersvergaderingen, .... Hierbij houden we ook rekening met de privacyregels," zegt Katrien.

### OMGAAN MET VRAGEN EN KRITIEK

Sociale media vormen een digitaal loket zonder openingsuren. Je kunt altijd een vraag of opmerking krijgen, leesbaar voor iedereen. Belangrijk is goed te monitoren. Dit kan door op je smartphone meldingen van sociale media aan te zetten of te werken via platformen zoals Hootsuite. Katrien: "Dat we veel klachten via Facebook zouden krijgen, was onze grootste bezorgdheid. Maar, eigenlijk valt dat zeer goed mee. In de eerste vijf maanden kregen we drie negatieve reacties op onze wall. Na een snel en intern goed

afgestemd antwoord is de huurder meestal gerustgesteld en liken ze ons antwoord."

Als het te moeilijke communicatie wordt of als je mensen in hun privacy wilt beschermen, kan je via een persoonlijk bericht werken. "Een keer viel iemand een collega van ons verbaal aan," vertelt Katrien, "dat bericht hebben we meteen verwijderd. Via een persoonlijk bericht hebben we die persoon gemeld dat we zulk gedrag niet dulden en hem van de officiële klachtenprocedure ingelicht. Hetzelfde geldt voor huurders die eigen privé-info openbaar met ons delen. Die info verwijderen we en we herbeginnen het gesprek privé."

### BETREK MEDEWERKERS

Waarschijnlijk zijn je medewerkers zelf al actief op sociale media. Eventueel kunnen zij mee de account(s) van de organisatie beheren en/of meedenken over

**Klachten via Facebook valt zeer goed mee. Na een snel en intern goed afgestemd antwoord is de huurder meestal gerustgesteld."**

Katrien  
Valgaeren,  
Woonhaven  
Antwerpen

posts. Zorg ook dat medewerkers de accounts opvolgen: dit verhoogt de kans om snel een vraag of opmerking op te vangen.

Katrien: "Onze collega's zijn onze beste ambassadeurs, wat enorm fijn is: de helft van onze likes zijn van hen, zij delen berichten, ... In de toekomst willen we onze Instagram een week uitlenen aan iemand van de technische dienst, de sociale dienst, ... Zo kunnen volgers via foto's hun week meebeleven." "Collega's verwittigen ons ook als er een bericht op onze wall staat, maar tot nu is de afspraak dat alleen de communicatiedienst reageert. Als onze sociale media blijven groeien, willen we zeker onze collega's van het onthaal of de huurdersadministratie hierbij betrekken."



# AAN DE SLAG MET DE SCORECARD EN RENOVATIETOETS

De VMSW lanceerde een beknopte methode om de kwaliteit van het sociaal huurpatrimonium te beoordelen. Via de scorecard kan elke sociale huisvestingsmaatschappij de kwaliteit van haar gebouwen in kaart brengen. Een handig instrument om renovaties beter in te schatten en te plannen.

TEKST WOUTER BOSMANS, BOUWDESKUNDIGE

De jaren '70 kende enorme bouwvolumes tot ruim tienduizend sociale woningen per jaar, zodat heel wat sociale huurwoningen nu meer dan 40 jaar oud zijn. Naast het bouwen van nieuwe woningen moeten veel SHM's daardoor tegelijk sterk inzetten op renovatie. Om correct in te schatten welke renovaties best eerst of samen gebeuren en wanneer, ontwikkelde de VMSW nu, samen met de sector, de scorecard. Via een gebruiksvriendelijke online applicatie kunnen SHM's hun woningen scores geven. De SHM krijgt zo overzicht op het eigen patrimonium. De VMSW behoudt dan weer een beter zicht op de staat en renovatienoden van het hele sociale huurpatrimonium in Vlaanderen.

## Ontstaan van de scorecard

De VMSW werkte samen met een groep technici van sociale huisvestingsmaatschappijen, met ervaring in de opmaak van een meerjarenonderhouds- en renovatieplanning. Met deze werkgroep stelde de VMSW een veralgemeende methodiek op. Een eerste piste was de Nederlandse norm NEN 2767 rond conditiemeting. Deze methode vertrekt vanuit de inventarisatie van alle gebouwelementen; de ernst, intensiteit en omvang van gebreken worden opgelijst en krijgen conditiescores van 1 tot 6. Zo'n gedetailleerde aanpak

vraagt een massa aan invoergegevens vanuit een grondige inspectie en opmeting van de woning. Maar, dit zou voor een deel van de sector een te zware administratieve last betekenen. De werkgroep koos daarom voor een afgeslankte methode: een eenvoudig, gebruiksvriendelijk en beheersbaar instrument dat we de komende jaren actueel kunnen houden.

## Hoe werkt het?

Globaal beoordeelt de SHM de woningen op een 16-tal generieke posten zoals gevel, ramen, dak, isolatie van de gebouwschil, vloerafwerking, keuken, badkamer, verwarming, ventilatie en elektriciteit. De score voor elk onderdeel verloopt volgens een schaal van 1 (uitstekend) tot 6 (zeer slecht) waarbij zowel de staat als de kwaliteit meetelt. Zo kan bijvoorbeeld houten schrijnwerk in perfecte staat zijn, maar toch een lage score krijgen omdat de profielen voorzien zijn van enkel glas en volledig te vervangen zijn. Hetzelfde geldt voor elektrische verwarming: de verwarming zelf kan nog goed werken, maar krijgt een ongunstige score omdat elektrisch verwarmen niet meer past binnen de energiedoelstellingen. Alle deelscores worden via een wegingspercentage samengebracht in een scorecard met een totale score op 100. Strafpunten zijn mogelijk voor specifieke veiligheid- en gezondheidsaspecten, zoals

vochtproblemen, CO-risico, aanwezigheid van asbest, valbeveiliging, ....

## Getest

Doordat elke SHM zelf de staat moet opmaken, waakt de VMSW erover dat dit zo uniform mogelijk gebeurt. De VMSW stelde onder andere een handleiding op die voor elk onderdeel de verschillende scores beschrijft, aangevuld met representatief fotomateriaal. De methode werd ook op een aantal woonwijken getest om inzicht te krijgen in de eindscores. Een belangrijke conclusie is dat de resultaten geen schoolrapport zijn. Een percentage van 50% is een gemiddelde woning van een zekere ouderdom die via renovatie op een aantal punten verbeterd kan worden. Enkel woningen van recente datum scoren globaal hoog en kunnen dus een totaalpercentage boven 90% behalen.

## Scorecard als deel van breder renovatiebeleid

De scorecard vormt, samen met een toelichtingsnota, de renovatietoets. Deze renovatietoets wordt verplicht als het nieuwe Procedurebesluit start. Dan moet een SHM altijd een renovatietoets opmaken als ze een vervangingsbouw of een renovatie, verbetering of aanpassing van woningen aanmeldt. Ook wordt de scorecard gebruikt voor de volgende patrimoniumenquête waarbij de VMSW meet hoeveel sociale woningen dubbel glas, dakisolatie en goede verwarming hebben. Tegen 2020 moet elke woning deze doelstellingen van het Energierenovatieprogramma halen.



**Meer info?**  
dienst studies bouw  
[technischestudies@vmsw.be](mailto:technischestudies@vmsw.be)

# SCORECARD GEBOUWSTAAT



## INTERN

**20%**

Binnenafwerking  
Binnenuitrusting

## TECHNIEKEN

**20%**

Verwarming en  
sanitair warm water  
Ventilatiesysteem  
Elektro en liften

## EXTERN

**30%**

Gevels  
Gevelopeningen  
Daken

## ISOLATIE

**30%**

Isolatie gebouwschil  
Energieprestatie

### EXTERN

Gevels	geveloppervlakte
Gevelopeningen	raam- en deurprofielen
Daken	dakoppervlakte hemelwaterafvoer dakranden- en kroonlijsten

### ISOLATIE

Isolatie gebouwschil	beglazing dakisolatie gevelisolatie
Energieprestatie	energieprestatiecertificaat

### INTERN

Binnenafwerking	vloerafwerking
Binnenuitrusting	badkamer & toilet keukenuitrusting

### TECHNIEKEN

Verwarming en sanitair warm water	verwarmingstoestel sanitair warm water
Ventilatie	ventilatiesysteem
Elektro en liften	elektrische installatie personenliften

### VEILIGHEID EN GEZONDHEID

Stabiliteit	stabiliteit algemeen
Brandveiligheid	brandweerverslag brandblusvoorzieningen branddetectie & -melding
Veiligheid installaties	elektrische installaties CO-risico gasinstallatie
Gevaarlijke stoffen	aanwezigheid asbest loden leidingen
Valbeveiliging	borstweringen & leuningen
Binnenklimaat	vocht



In 2010 besliste de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting om een site van circa 4,5 hectare, die deel uitmaakt van de Bogerse Velden, te ontwikkelen. Meer dan honderd woningen komen in dit open gebied met weiden en beek, binnen de ring van Lier. Een stedenbouwkundige studie van het ontwerp bureau ba-p resulteerde in een bouwprogramma van 82 huizen en 36 appartementen. Groen behouden, compact en energetisch wonen waren de belangrijkste aandachtspunten, naast de voorwaarden van de stedenbouwkundige studie.

### **JONGE ARCHITECTEN**

In 2011 volgde de wedstrijd Mijn Huis Mijn Jonge Architect voor het aanstellen van een architect voor de eerste fase. Uit niet minder dan maar liefst 57 inzendingen bekroonde de jury het ontwerp van de tijdelijke vereniging DGHJ: Jos De Wolf, Bert Goetvinck, Pierre Holvoet en Jeroen Jonckheere, vier ingenieur-architecten die op dat moment nog in hun eerste stagejaar zaten.

Al tijdens hun studie staken de vier geregeld de koppen bij elkaar. Voor hun stage waren ze echter over heel Vlaanderen uitgezwermd.





# Het parkgevoel in de Bogerse Velden

De eerste fase van het project Bogerse Velden in Lier is het ontwerp van Mijn Huis Mijn Jonge Architect 2011, de architectuurwedstrijd voor jonge architecten. Het compacte van een rijwoning werd gecombineerd met de openheid van een villa. De eerste 24 koopwoningen zijn afgewerkt. Daarmee is bijna een kwart van het project achter de rug.

TEKST CHRIS ANSEEUW, DIENSTHOOFD INFRASTRUCTUUR FOTO'S ISABELLE PLANCQUAERT

"Door de gezamenlijke opdrachten die nadien volgden, onder andere voor de bouw van sociale woningen in Poperinge en in Lebbeke, hebben we onze samenwerking in een bvba voortgezet", aldus Bert Goetvinck.

## RUG AAN RUG GECLUSTERD

Voor hun wedstrijdontwerp op de Bogerse Velden in Lier verlieten de vier architecten de klassieke piste van rijwoningen. Ze schoven de concepten villa en rijwoning op een verrassende manier in elkaar. Zo koppelden ze telkens drie woningen rug aan rug. Hiermee worden de voordelen van een rijwoning (compact, energiezuinig) gecombineerd met die van een villa (open ruimte, uitzicht). De geclusterde woningen ogen als stedelijke villa's, wat de buurt een visuele meerwaarde geeft.

"Door de bijzondere inplanting krijgt elke woning extra veel licht binnen. Omdat de privétuin tegen een lange gevel van de woning aanleunt, kunnen bewoners optimaal genieten van deze openheid. Ook de keuze om trappen, bergplaatsen en sanitaire ruimtes tegen de scheidingsmuur te groeperen, draagt hiertoe bij en zorgt ervoor dat je bijna geen geluid van je burens hoort," benadrukt Marc Van den Eynde, directeur van de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting.

## KIJKDAG VOOR KANDIDATEN

De eerste 24 koopwoningen zijn afgewerkt en alle kandidaten op de wachtlijst werden inmiddels

uitgenodigd om een kijkje te komen nemen. Er zijn acht woningen met vier slaapkamers en 16 woningen met drie slaapkamers. Een kwart van ieder type wordt casco aangeboden. Dat betekent dat er geen badkamer, keuken, sanitair en tegels zijn geplaatst. De nettoprijzen variëren van 186.200 tot 202.000 euro voor een woning met drie slaapkamers en van 215.000 tot 239.100 euro (exclusief btw) voor een woning met vier slaapkamers.

## PARKGEVOEL

De VMSW vertrouwde het ontwerp van het publiek domein toe aan D+A Consult. Het omvat het wegennet met toegang tot de Pannenkoekstraat, de omgeving van de woningen en de inrichting van een buurt-park. Veel aandacht gaat naar rust en speelvriendelijkheid. "Het geeft ons een parkgevoel", zo merkte één van de kandidaat-kopers terecht op.

In een volgende fase staan 33 huurappartementen op het programma. In drie aparte gebouwen komen telkens 11 appartementen. De aannemer start nog voor de zomer met de werken.

**"Omdat de privétuin tegen een lange gevel van de woning aanleunt, kunnen bewoners optimaal genieten van deze openheid."**

Marc Van den Eynde, directeur Lierse Maatschappij voor de Huisvesting

# menser



## POP-UP WOONHAVEN

Als het kantoor te ver is, komt het kantoor naar jou

Veel SHM's zijn actief in verschillende gemeentes. Of, zoals bij Woonhaven Antwerpen, actief in één stad, maar dan wel één met een oppervlakte van 205 km<sup>2</sup>.

"Overall hebben we een vast team van een sociaal assistent, een wijktoezichter en een leefbaarheidsmedewerker", vertelt Natalie de Leenheer, coördinator team Leefbaarheid. "Maar we wilden onze dienstverlening nog verbeteren en daarom zijn we gestart met ons pop-upverhaal." Het concept is simpel: verplaats je administratieve en technische diensten naar een wijk waar je geen kantoor hebt. "Wij hebben acht vaste huurderskantoren, maar er zijn altijd blinde vlekken. Die belichten we nu en we maken er dan ook ineens een groter verhaal van."

Team Leefbaarheid, dat inzet op het verbeteren van het samen leven in wijken, organiseert overal een voortraject. "In een wijk vroegen we huurders om foto's te nemen voor een tentoonstelling. In Berendrecht, waar we meer tuinen hebben, deden we een verkiezing van de mooiste tuin. Op voorhand analyseren we ook wat de meest voorkomende problemen zijn zodat we daar proactief op kunnen inspelen. Daarnaast is er steeds een ontmoetingsmoment met de directie."

Als uitvalsbasis kiest Woonhaven een woning die tijdelijk leegstaat en die verandert in een pop-upkantoor. "We hebben drie edities achter de rug en de reacties zijn heel positief van zowel huurders als personeel." Wordt dus vervolgd.



### Persvoorstelling in Hasselt, 8 februari.

De Hasseltse Huisvestingsmaatschappij veranderde haar naam. De SHM stelt de nieuwe naam Hacosi en bijhorend logo voor aan de pers.



### Eerstesteenlegging in Buggenhout, 11 maart.

Het gemeentebestuur en SHM's Volkswelzijn en SBK bouwen 27 woningen op het vroegere voetbalveld Sparta.



### Start flatwachtters in Willebroek, 1 februari.

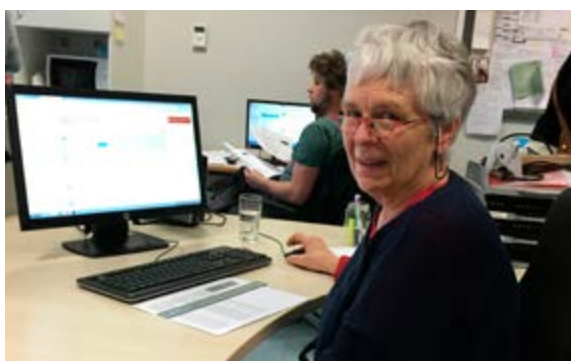
Volkshuisvesting Willebroek krijgt de hulp van zes sociale huurders om sluikstorten in en rond de appartementsgebouwen tegen te gaan.

## Oproep

Organiseer u onlangs of organiseert u binnenkort een evenement waarbij sociaal wonen centraal staat? Laat het ons weten via [info@woonwoord.be](mailto:info@woonwoord.be) en bezorg ons bijhorende afbeeldingen. Bedankt!



**Eerste spadesteek in Mechelen, 8 maart.** Voorzitter Melikan Kucam (rechts) en raadslid Fabienne Blavier (links) van Kleine Landeigendom Mechelen en Omstreken geven de start voor 34 nieuwe koopwoningen.



### Week van de Vrijwilliger, 4 tot 12 maart.

Sonia Janssens is met vier jaar vrijwilligerswerk 'de moeder der vrijwilligers' bij SVK Woonweb. Bedankt Sonia en alle andere vrijwilligers!



### Meizetting in Beernem, 14 maart.

Vivendo bouwt er momenteel 24 nieuwe huurappartementen. Eind 2017 start de verhuring.







## KLANT IN ZICHT

“Voor grote gezinnen is het moeilijk om een betaalbaar huis te vinden.”

Wendy en Kevin zijn een nieuw samengesteld gezin van zes. “Op de private markt vinden we geen betaalbaar huis met voldoende slaapkamers”, aldus het koppel. Sinds december vorig jaar huren ze een woning van SHM Eigen Woning in Puurs. De rijwoning maakt deel uit van een groene tuinwijk in Sint-Amands en is volledig gerenoveerd.



“Het terras is net te klein om een tafel met vier stoelen te plaatsen, maar daar passen we zelf wel een mouw aan. Wat vooral stoort, is dat wij alles horen wat de buren zeggen, zeker op onze slaapkamer is dat niet leuk. En de vloer is moeilijk schoon te houden: er zitten vlekken op de tegels die we er niet uit krijgen.”



“Onze woning ligt heel centraal - dichtbij de bushalte, winkels en verbindingswegen - en op een boogschuit van de wandel- en fietspaden aan de Schelde. Dat is fijn, want we wandelen en fietsen graag. Het is een zonnig, aangenaam en praktisch huis met veel bergruimte. We hebben zelfs een wasplaats en een apart toilet op de verdieping.”